MIEUX VIVRE Votre Argent®

**9 SCPI à découvrir**
Page 11

**Cahier n°2 de Mieux Vivre Votre Argent** / n° 393 / Octobre 2014

# ANNUAIRE 2014
## DE LA PIERRE PAPIER

# SCPI l'immobilier autrement

**A chacun sa stratégie patrimoniale**
Page 6

**Encore 5 % de rendement**
Page 4

**Le maquis fiscal débroussaillé...**
Page 10

**Inclus : notre cote intégrale des SCPI** Page 31

en partenariat avec Primaliance
Le portail des SCPI

Primaliance

Le portail des **SCPI**

# Où trouver les meilleures SCPI du marché ?

• 80 SCPI passées au crible
• Une équipe de professionnels à vos côtés
• Votre sélection personnalisée de SCPI
• Des outils de simulation et de comparaison

## www.primaliance.com

## 0 973 312 730

(Prix d'un appel local)

Primaliance est une société de conseil en placements immobiliers à destination des investisseurs privés et conseillers en gestion de patrimoine. Inscrite au RCS de Paris sous le N° 520 984 188. Adhérente de l'ANACOFI-CIF. Immatriculée à l'ORIAS en tant que Conseiller en Investissement Financier, courtier en assurance et mandataire bancaire et services de paiement sous le N° 110 59 201.

# Édito

# La pierre papier pour diversifier

Voilà plus de 35 ans qu'une conviction anime la rédaction de *Mieux Vivre Votre Argent.* Pour qu'un patrimoine soit capable de traverser les épreuves du temps, il doit être bien conçu et bien construit. Nous avons toujours refusé de suivre les excèq des modes. Non, nous avons toujours défendu la diversification. Car un patrimoine trop centré sur un créneau à des allures de tour de Pise et fait courir des risques extrêmes à son possesseur. Notamment le plus grand, celui de se retrouver par terre, réduit à l'état de poussières. Tout patrimoine bien conçu, bien construit, se doit donc d'être composé de liquidités, d'assurance vie, d'actions... Et d'immobilier !

La pierre constitue une part importante du patrimoine des ménages. C'est un fait plutôt cohérent pour des particuliers, et financièrement assez intéressant. En revanche, les patrimoines immobiliers sont orientés sur l'habitation, oubliant à l'évidence les règles de base de la diversification. Or les cycles de l'habitation et de l'immobilier d'entreprise sont très différents. Leur niveau de rendement aussi, l'habitation devant vivre sous perfusion d'avantages fiscaux pour offrir un minimum de rentabilité. Raison pour laquelle, avec le temps, les institutionnels ont déserté ce marché… Problème : il n'est pas facile d'investir seul en immobilier d'entreprise. La meilleure des solutions ? Recourir à la gestion collective, avec notamment le véhicule historique de la « pierre papier » : les SCPI.

Ce miniguide a pour objectif de vous présenter le fonctionnement de cet outil incontournable pour diversifier son patrimoine. Avec un mode d'emploi pratique et l'analyse de 9 SCPI. Bonne lecture !

**Jean-François Filliatre,**
**conseiller et éditorialiste à *Mieux Vivre Votre Argent***

## Sommaire


**Une année de consolidation pour les SCPI** ..... **p. 4**

**5 stratégies pour tirer profit des SCPI** ..... **p. 6**

**Fiscalité : ce qu'il vous faudra payer à Bercy !** .. **p. 10**

**Zoom sur 9 SCPI** ..... **p. 9**

Accès Valeur Pierre ..... **p. 10**
Accimmo Pierre ..... **p. 11**
Allianz Pierre ..... **p. 16**
Edissimmo ..... **p. 18**
Elysées Pierre ..... **p. 20**
Foncia Cap' Hébergimmo ..... **p. 22**
Foncia Pierre Rendement ..... **p. 24**
Pierre Sélection ..... **p. 26**
Rivoli Avenir Patrimoine ..... **p. 28**

**La cote des SCPI** ..... **p. 31**


Source des données : Primaliance.


**Société éditrice :** Groupe Express Roularta, SA au capital de 7 150 050 euros. RCS 552 018 681 Paris.
**Siège social :** 29, rue de Châteaudun, 75009 Paris. Tél. : 01 75 55 10 00 **Principal actionnaire :** Roularta Media France. Ce miniguide est un cahier supplémentaire de *Mieux Vivre Votre Argent* n° 393. Ne peut pas être vendu séparément.
**Directeur de la publication :** Rik de Nolf - **Imprimeur :** Maury (45330 Malesherbes).
**Commission paritaire :** 0218 T 82714.

Crédits photos : Couv : Thinkstock ;
p 4 : Gile/Andia ; Top Photo Corporation/Thinkstock ;
p 6 et 8 : Thinkstock ; p16 : Blaq Architectures ;
p 18 et 28 : Christophe Audebert.

**L'immobilier d'entreprises, via les SCPI, a rapporté 5,13 % en moyenne en 2013.**

# Une **année de consolidation** pour les SCPI

En 2013, les Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ont affiché un rendement distribué de 5,13 %. C'est à peine moins que les 5,20 % de l'année précédente. Avec une telle performance, la pierre papier fait à nouveau belle figure, notamment face aux fonds en euros plébiscités en assurance vie. Selon l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), ces derniers ont servi en moyenne 2,80 % à leurs clients. Produits historiques dans l'univers de la pierre papier, par opposition aux plus récents Organismes de placement collectif en immobilier (OPCI), les SCPI consolident leur position dans l'univers de l'épargne.

Au 31 décembre dernier, leur encours avoisinait les 30 milliards d'euros pour la première fois de leur histoire, avant de franchir cette barre au premier semestre. En 2013, la collecte a été bonne : à 3,026 milliards d'euros, elle progresse de près de 5 % par rapport à 2012. Et se rapproche de son record historique. Cette tendance se confirme sur le premier semestre 2014, avec 1,26 milliard de collecte. Crise oblige, les sorties sont elles aussi orientées à la hausse. Le marché secondaire, où s'échangent les parts déjà existantes par opposition au marché primaire où l'argent collecté sert à acquérir des immeubles, a flambé de 28,7 % en 2013, à 522,6 millions d'euros. Mais la liquidité reste assurée : le taux annuel de rotation des parts n'excède pas les 2 %. Il n'y a donc pas d'afflux de vendeurs ! ■

## Bureaux, commerces… une nouvelle classification

Une plus grande lisibilité : tel est l'objectif de la nouvelle classification des SCPI. Exit les « classiques » ! Désormais, la nomenclature fait un focus sur des produits purs. Une SCPI avec plus de 70 % de bureaux va dans la catégorie « bureaux », tandis que celles détenant un tel pourcentage en murs de boutique sont cataloguées en « commerces ». Les « diversifiées », elles, n'ont pas de caractéristique marquée sur un créneau donné. A noter aussi, la création d'une catégorie « spécialisée » pour les SCPI atypiques investies à plus de 70 % sur l'environnement, les résidences services, etc. ■

## L'attrait fiscal du déficit !

Même si Sylvia Pinel, la ministre du Logement, a pris en compte les SCPI dans son projet de loi présenté début septembre, les professionnels se lassent des multiples modifications fiscales. Plutôt que de miser sur des régimes dérogatoires, ils préfèrent jouer la carte du droit commun. D'où l'apparition de SCPI de déficit. Une partie de votre investissement sert à financer des travaux et à vous créer ainsi un déficit foncier imputable sur vos autres revenus personnels à hauteur de 10 700 euros par an. ■

# Mieux Vivre Votre Argent peaufine ses Grands Prix des SCPI

Pour la seconde édition des Grands Prix des SCPI, le magazine *Mieux Vivre Votre Argent* a légèrement amendé la méthodologie de son prix. La philosophie reste identique : chaque SCPI de la place se voit attribuer une note technique sur 8 en fonction de ses caractéristiques et une note financière sur 12.

Les changements sont ailleurs. D'abord, les Grands Prix sont segmentés en fonction des nouvelles catégories (bureaux, commerces, diversifiés…). Exit le classement toutes SCPI confondues ! Ensuite, afin de ne pas créer de frustrations auprès des épargnants en mettant en avant des SCPI quasi inaccessibles, décision a été prise de classer uniquement les produits ouverts régulièrement à la souscription. Elysées Pierre d'HSBC REIM France l'emporte en bureaux avec 14,64/20 ; Pierre Sélection de BNP Paribas REIM France est récompensée en commerces (14,30/20) et Atout Pierre Diversification de Ciloger, une SCPI distribuée par La Banque Postale et les Caisses d'Epargne, s'impose parmi les SCPI diversifiées (16,21/20). Parmi les SCPI « fermées », on notera les excellents résultats du Patrimoine Foncier de Foncia Pierre Gestion en bureaux (15,06/20) et de Cifocoma 2 en commerces (14,5/20). ■

**L'équipe de gestion d'Elysées Pierre, la meilleure SCPI de bureaux.**

## TRI, DVM, VPM et tutti quanti

La France est championne du monde des sigles. Le monde de la pierre papier n'échappe pas à la règle. Passons sur les SCPI, Sociétés civiles de placement immobilier, et les OPCI, Organismes de placement collectif immobilier. Outre le dividende, les épargnants sont aussi sensibles à la revalorisation des parts. Afin de prendre les revenus et plus-values, les experts utilisent un indicateur : le TRI pour taux de rendement interne. Si vous voulez être chébran, il vous faut, depuis 2012, perfectionner votre vocabulaire. Car pour éviter les effets d'aubaine liés à des fluctuations de cours sur le prix des parts des SCPI lors de la dernière confrontation de l'année, les professionnels ont décidé de ne plus se référer à cette dernière, mais à la moyenne des cours de l'année. A partir de ces données, il est ainsi possible de calculer la VPM. Pour variation du prix moyen des parts. Dans le même ordre d'idée, découvrez le taux de DVM pour distribution sur valeur de marché. La version moderne du rendement… ■

## 2,68 %

***Tel était, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, le taux moyen des crédits immobiliers en août 2014. Un niveau historiquement faible ! Pour les amateurs d'effet de levier, la situation est idéale. A titre de comparaison, le rendement des SCPI en 2013 était de 5,13 %. Attention toutefois, il faut avoir une surface financière réelle pour se lancer dans de telles opérations à effet de levier. Car les rendements des SCPI ne sont pas certains, à la différence des mensualités de crédit !***

# 5 stratégies pour tirer profit des SCPI

L'immobilier d'entreprise est plus rentable que l'immobilier d'habitation.

**Beaux placements de diversification, les SCPI ont toute leur place dans différentes stratégies patrimoniales. Mode d'emploi.**

## 1 Objectif revenus

A l'exception des « fiscales », les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont adaptées pour percevoir des revenus. Elles en distribuent tous les trimestres, avec des montants relativement stables. Plutôt adapté pour compléter une retraite, d'autant qu'il s'agit de revenus nets de toutes charges locatives. Plusieurs précautions s'imposent toutefois dans la mise en œuvre de cette stratégie. Un, il faut avoir de l'argent disponible pour pouvoir acheter comptant. Deux, ne pas attendre des revenus immédiats, surtout en cas d'achat lors d'une augmentation de capital *(voir encadré)*. Il existe en effet toujours un délai, de l'ordre d'un trimestre, entre la date d'acquisition de la part – où elle est payée – et sa date de jouissance – celle où elle commence à rapporter. Ne l'oublions pas, les SCPI sont des placements de moyen-long terme. Dernière précaution : votre situation fiscale. Une grande partie des revenus distribués par les SCPI relève des revenus fonciers soumis directement au barème de l'impôt sur le revenu. L'achat de SCPI dans une optique de revenus est donc plutôt recommandé si votre tranche marginale d'imposition est inférieure à 30 %. Au-delà, avec les prélèvements sociaux en plus, vos revenus seront sérieusement écornés par le fisc ! A noter, il est possible de maximiser ses revenus avec un démembrement *(voir page 8)*.

## 2 Objectif constitution d'un capital

Les SCPI sont un placement immobilier : il est donc possible de les souscrire à crédit et de bénéficier d'un effet de levier. Vu le niveau actuel des taux, proches des plus bas historiques, l'opération est intéres-

## Comment acheter des parts ?

La façon d'acheter une société civile de placement immobilier dépend de la forme juridique de celle-ci : à capital fixe ou à capital variable. D'où l'importance à apporter à ce critère ! Par ailleurs, la fiscalité applicable à l'acquisition dépend également de cet élément. Car, comme les immeubles, les SCPI peuvent être soumises à des droits d'enregistrement.

**SCPI à capital variable**

Sur le papier, l'acquisition est possible à tout moment au prix déterminé par la société de gestion. La particularité de ces SCPI est de pouvoir faire évoluer le montant de leur capital social. A la hausse comme à la baisse. Seule exception : lorsque le capital social plafond est atteint. Mais rien n'interdit d'accroître ce plafond pour rouvrir la SCPI ! L'achat de parts de SCPI à capital variable ne donne pas lieu à paiement de droits d'enregistrement.

**SCPI à capital fixe**

Hypothèse numéro 1 : la SCPI procède à une augmentation de capital. On parle alors de marché primaire. L'acquisition se fait au prix fixé, défini par la société de gestion. L'opération ne subit pas de droits d'enregistrement et l'argent collecté sert à financer de nouveaux immeubles. Hypothèse numéro 2 : la SCPI n'est pas en augmentation de capital. L'acquéreur potentiel doit donc trouver des parts auprès d'associés actuels. Ce marché de « l'occasion » s'appelle le marché secondaire dans le jargon des professionnels. A échéance régulière, chaque SCPI à capital fixe procède à une confrontation de l'offre – les vendeurs – et de la demande – les acheteurs – pour établir un nouveau prix. Pour intervenir, l'investisseur doit se rapprocher de la société de gestion et, comme à la Bourse, indiquer une quantité de titres à l'achat, ainsi que le prix maximum qu'il est prêt à payer. Cette fois, les droits d'enregistrement sont dus.

sante, même si le rendement moyen des SCPI devrait continuer de baisser. L'intérêt d'un achat à crédit est d'abord économique : les revenus versés tous les trimestres par la SCPI servent à payer partiellement le remboursement du crédit. L'épargnant se constitue donc un patrimoine – il disposera des SCPI sans dettes à la fin de l'opération – en limitant son effort d'épargne. L'autre intérêt de l'opération est fiscal : les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers. Autrement dit, l'Etat contribue lui aussi au financement de cet investissement.

### 3 Objectif effet de levier maximal

Achetez une SCPI à crédit avec, cette fois, un prêt *in fine*. L'effort de trésorerie demandé durant tout le montage est inférieur à celui requis dans le montage précédent. Et pour cause : tous les mois, il faut seulement rembourser les intérêts. Cette fois, le montant des revenus de la SCPI doit permettre de faire face… Attention, si un déficit foncier est dégagé d'un point de vue fiscal, mieux vaut avoir d'autres revenus immobiliers pour l'optimiser. Car il n'est pas imputable sur le revenu global du contribuable. Au terme, il faudra en revanche disposer d'une somme importante pour rembourser le crédit. Deux possibilités s'offrent alors à vous selon votre stratégie patrimoniale de l'époque. Un, céder le placement mis en garantie de l'opération pour honorer votre dette et garder les SCPI pour avoir des revenus. Deux, vous séparer des SCPI. Si leur valeur de part a progressé sur la période, vous afficherez une plus-value mais, à l'inverse, si elles ont baissé, vous serez en perte. Un montage à réserver donc aux clients disposant déjà d'un patrimoine important.

## 4 Objectif anti-ISF

Les SCPI se démembrent ! Traduction pratique : il est possible de dissocier l'usufruit, c'est-à-dire le droit de percevoir les revenus, de la nue-propriété. Pour les gros patrimoines, il y a un intérêt fiscal à l'opération. Selon le Code général des impôts, c'est l'usufruitier qui est taxable à l'impôt de solidarité sur la fortune. Pas le nu-propriétaire ! Au lieu d'acheter la SCPI, pleine et entière, vous faites le choix de ne prendre que la nue-propriété et de laisser à un autre investisseur l'usufruit… à titre temporaire. Déjà, vous bénéficiez d'une décote, variable selon la durée du montage. Ensuite, vous ne percevez pas de revenu et ne payez pas d'impôt. Mais, à la fin du montage, vous récupérez la pleine propriété des parts. Empochée la décote. Tout comme, d'ailleurs, l'éventuelle progression du prix des parts depuis votre acquisition. A l'inverse, l'usufruitier temporaire maximise ses revenus durant la durée du montage. En toute logique, son profil doit être l'inverse de l'autre investisseur. Le nu-propriétaire doit être fortement taxé, alors que l'usufruitier a intérêt à avoir une tranche marginale faible. A noter, ce montage n'est pas possible avec toutes les SCPI.

**Avoir des immeubles aux normes n modernes est un plus important, notamment pour trouver des locataires.**

## 5 Objectif gestion père de famille

Vous avez un patrimoine important et souhaitez le gérer dans une approche très diversifiée sur plusieurs marchés ? Actions, taux, France, International… L'objectif : le valoriser en limitant les risques. Aujourd'hui, en raison de sa fiscalité et de son mode de fonctionnement, l'assurance vie multisupport est le cadre privilégié. Pourquoi donc ne pas faire le choix des SCPI dans cette enveloppe ? Naturellement, cela ne sera possible qu'à la condition que votre contrat propose de la pierre papier comme unité de compte. Cette pratique, courante au début des multisupports, était tombée en désuétude. Elle revient de plus en plus au goût du jour. ■

# De l'intérêt de diversifier son épargne financière avec les SCPI

**Rencontre avec Christophe Lemarié,**
Directeur général de Société Générale Gestion[1].

**Les investisseurs intègrent rarement l'immobilier dans leur stratégie de diversification. Est-ce exact ?**
Oui, l'immobilier est souvent appréhendé sous le seul angle de l'investissement en direct et rarement comme une classe d'actifs à part entière. Or, les parts de SCPI, Sociétés Civiles de Placement Immobilier, sont d'intéressants outils de diversification de son épargne financière lorsque l'on recherche un rendement régulier et décorrélé des marchés financiers classiques (obligations, actions…).

**Les SCPI ne sont-elles pas réservées aux investisseurs patrimoniaux ?**
Pas seulement. Contrairement à l'immobilier en direct, elles sont accessibles à partir de montants peu élevés. Leur souscription est possible à tout moment et simplement car ne nécessitant pas d'acte notarié (moyennant une commission de gestion annuelle). Elles sont détenues *via* un contrat d'assurance-vie ou en direct. Dans ce dernier cas, elles peuvent même être acquises par le biais d'un financement à crédit. Autres avantages : elles libèrent de tout souci de gestion et leurs portefeuilles, composés de biens immobiliers variés, permettent de mutualiser les risques. Je vous invite à prendre rendez-vous avec votre conseiller Société Générale qui s'assurera que l'investissement en SCPI peut correspondre à vos objectifs en fonction de votre situation patrimoniale et budgétaire, de votre sensibilité au risque et de votre horizon de placement.

## Génépierre[2] pour diversifier son patrimoine avec l'immobilier d'entreprise

**Interview de Nicolas Kert,**
Directeur du Pôle de Solution d'Épargne Réseaux Amundi Immobilier[3].

**Quelles sont les caractéristiques de la SCPI Génépierre ?**
Son portefeuille est diversifié tant en termes de typologie de biens avec de l'immobilier de bureaux, de commerces et des locaux d'activité, que géographiquement avec une répartition homogène entre l'Ile-de-France et les autres régions. Elle est gérée activement par les équipes d'Amundi Immobilier[3], qui recherchent à la fois la valorisation du patrimoine (grâce à des rénovations, à la revente des actifs qui ne répondent plus aux attentes des locataires…) et la distribution de revenus réguliers. Grâce aux sept nouvelles acquisitions qui viennent d'être réalisées, le parc immobilier de cette SCPI est maintenant modernisé.

**Alors est-ce le bon moment pour investir sur ce secteur ?**
Nous pensons qu'après une phase de stabilisation en début d'année, nous devrions connaître une remontée progressive des loyers pour les biens de qualité. Je rappelle que c'est un investissement à long terme (au moins 8 ans) même si vous pouvez demander la sortie à tout moment.

*(1) Société Générale Gestion, filiale d'Amundi Group, est une société de gestion de portefeuille dédiée à la clientèle de Société Générale.*
*(2) Génépierre est une SCPI gérée par Amundi Immobilier. La note d'information, les statuts, le dernier bulletin trimestriel et le dernier rapport annuel doivent être remis préalablement à toute souscription. La note d'information a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa AMF SCPI n°03-30 du 13 octobre 2003.*
*(3) Amundi Immobilier, filiale d'Amundi Group. Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000033. SA au capital de 15 666 374 € - 315 429 837 RCS Paris.*

DEVELOPPONS ENSEMBLE L'ESPRIT D'EQUIPE

SOCIETE GENERALE
Gestion

Société Générale Gestion SA au capital de 567034 094 € - Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 09000020 - 491 910 691 RCS Paris - 90, bld Pasteur 75015 Paris

# Fiscalité : ce qu'il vous faudra payer à Bercy !

**Entre l'achat d'une part de SCPI et sa revente, l'épargnant percevra des revenus réguliers. Et naturellement, l'Administration réclamera son dû…**

Les parts de Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) suivent une fiscalité variable selon les modalités de détention. Si elles constituent une unité de compte d'un contrat d'assurance vie, elles suivent les règles fiscales applicables à ce placement. Mais le plus souvent, les SCPI sont détenues sur un compte-titres ordinaire. Elles aiguisent l'appétit du fisc sur les revenus, mais aussi sur les éventuelles plus-values réalisées lors de la cession des parts *(voir encadré)*. Côté revenus, le patrimoine d'une SCPI se composant d'immobilier, mais aussi de placements financiers, le principe de la transparence fiscale s'applique. En pratique, les revenus imposables sont ceux réalisés par la SCPI. Ils peuvent parfois être légèrement différents des revenus distribués, en cas de mise en réserve ou de distribution de plus-values.

### Revenus financiers : uniquement l'impôt sur le revenu

Les revenus financiers générés par la trésorerie de la SCPI sont imposés à l'impôt sur le revenu, sans abattement, et aux prélèvements sociaux de 15,5 %. Sauf pour les petits contribuables, ils subissent une retenue à la source de 24 % lors de leur versement, imputable ensuite sur le montant de l'impôt sur le revenu dû l'année suivante.

### Revenus immobiliers : le microfoncier possible sous condition

Les revenus fonciers, majoritaires, sont taxables à l'impôt sur le revenu selon deux régimes. Le microfoncier s'applique s'ils ne dépassent pas 15 000 euros dans l'année. A condition que le détenteur des titres soit également propriétaire en direct d'un bien donné en location nue. En revanche, il ne faut pas être propriétaire d'un bien placé sous l'un des régimes fiscaux spécifiques (Périssol, Besson, Robien, Borloo, Malraux ou monuments historiques), hors Scellier, Duflot et Pinel ! Avec ce régime microfoncier, les loyers sont imposables sur 70 % de leur montant au barème progressif de l'impôt sur le revenu et sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Le deuxième système s'adresse aux bailleurs supportant de fortes charges. Avec le régime des frais réels, vous déduisez la totalité de ces derniers. Cette solution est souvent la plus intéressante, surtout si vous achetez des SCPI à crédit. Les prélèvements sociaux de 15,5 % sont aussi dus. A noter, si une SCPI dégage un déficit foncier, celui peut être imputable sur les revenus du contribuable à hauteur de 10 700 euros. ■

### Plus-values : deux abattements complexes

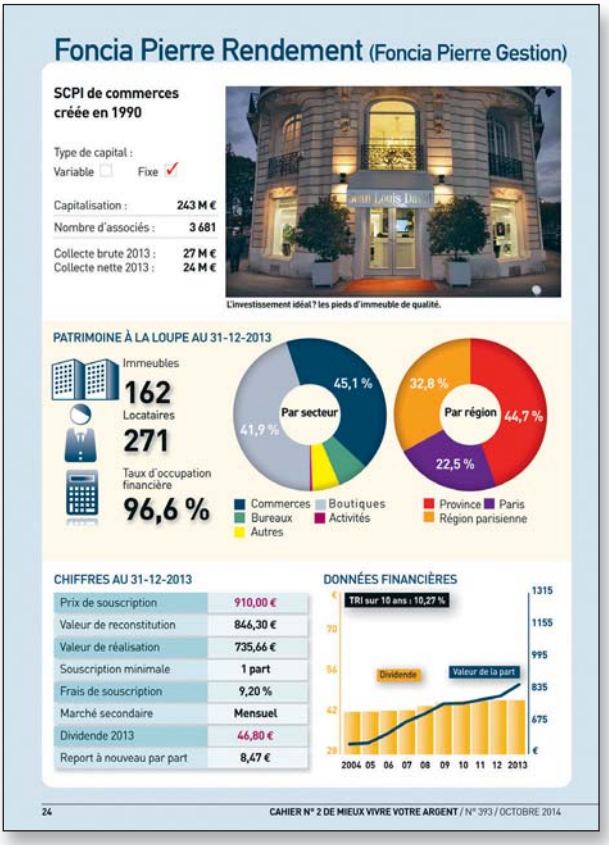
Si vous revendez votre SCPI, l'éventuelle plus-value immobilière est imposable au taux de 19 %, plus 15,5 % de prélèvements sociaux. Du point de vue fiscal, la plus-value bénéficie d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième année puis de 4 % pour la vingt-deuxième année. L'exonération est ensuite acquise. Du point de vue social, l'abattement s'établit à 1,65 % par année au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième, à 1,60 % la vingt-deuxième, et à 9 % ensuite. L'exonération des prélèvements sociaux est acquise au bout de trente ans.

# Zoom sur 9 SCPI

**Récentes, anciennes, focalisées sur les bureaux ou les murs de magasins, présentation détaillée de neuf produits proposés sur le marché.**

Classées par ordre alphabétique, nos fiches reprennent les principales informations pour analyser et acheter des SCPI. Avec en premier lieu leur type. La majorité d'entre elles privilégie le marché des bureaux, mais quelques-unes se focalisent sur les locaux commerciaux ou d'autres créneaux plus spécifiques encore. En un clin d'œil, vous pouvez voir la répartition géographique et sectorielle de la SCPI afin de juger de sa diversification. Autre information importante : le nombre d'immeubles et de locataires. Une autre façon d'évaluer la prise de risque du gérant.

Dans un encadré bleu, des données pratiques pour se renseigner sur la SCPI et pour pouvoir joindre la société de gestion. Mais qui dit placement, dit aussi données financières. Un graphique reprend l'évolution du prix moyen au cours des dix dernières années, ainsi que le dividende annuel. Le taux de rendement interne (TRI) est calculé à partir des dividendes versés et de la revalorisation des valeurs de parts. Cet indicateur agrégé permet donc la comparaison des SCPI entre elles.




## Indicateurs à surveiller : taux d'occupation et valeur de réalisation

D'autres indicateurs, plus méconnus, sont repris. D'abord, le taux d'occupation financier. Il correspond à la division entre les loyers réellement facturés, majorés des éventuelles indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers, par le total des loyers facturés si l'intégralité du patrimoine était louée.

Autre donnée financière importante : la valeur de réalisation. Elle correspond à la somme de la valeur vénale de ses immeubles, établie par une expertise annuelle, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution, elle, est égale à la valeur de réalisation majorée de tous les frais, y compris les droits, s'il fallait racheter le patrimoine. Pour voir si une SCPI est ou non décotée, il faut donc mettre ces éléments en parallèle avec le prix de souscription… ■

# Accès Valeur Pierre (BNP Paribas REIM France)

**SCPI de bureaux créée en 1981**

Type de capital :
Variable ☐ Fixe ☑

| | |
|---|---|
| Capitalisation : | **1 019 M €** |
| Nombre d'associés : | **29 687** |
| Collecte brute 2013 : | **12,2 M €** |
| Collecte nette 2013 : | **12,2 M €** |

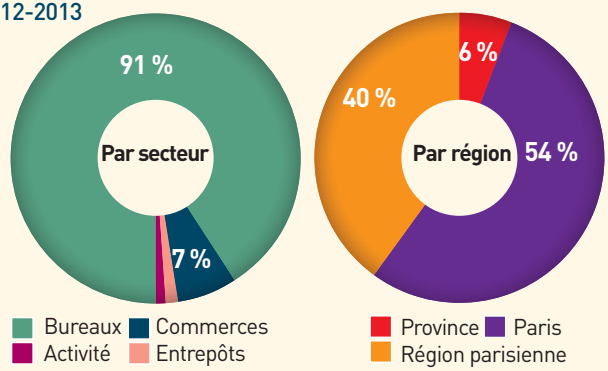
**Le 68 Marjolin a été rénové pour améliorer ses performances énergétiques.**

## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 31-12-2013

Immeubles
**108**

Locataires
**365**

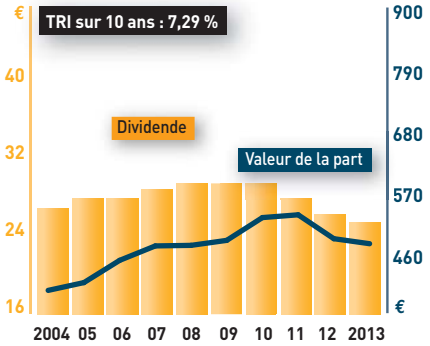
Taux d'occupation financier
**88,4 %**




## CHIFFRES AU 31-12-2013

| | |
|---|---|
| Prix de souscription | **477,56 €** |
| Valeur de reconstitution | **649,73 €** |
| Valeur de réalisation | **583,00 €** |
| Souscription minimale | **1 part** |
| Frais de souscription | **9,80 %** |
| Marché secondaire | **Hebdomadaire** |
| Dividende 2013 | **25,50 €** |
| Report à nouveau par part | **7,75 €** |

## DONNÉES FINANCIÈRES



# Accimmo Pierre (BNP Paribas REIM France)

**SCPI de bureaux créée en 2005**

Type de capital :
Variable ✓ Fixe ☐

| | |
|---|---|
| Capitalisation : | **654 M €** |
| Nombre d'associés : | **17 525** |
| Collecte brute 2013 : | **245 M €** |
| Collecte nette 2013 : | **238 M €** |

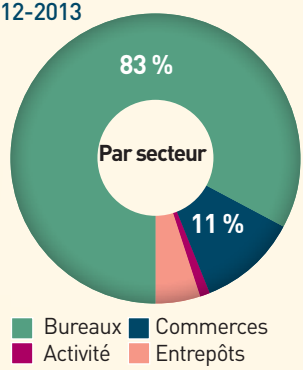
**Le Quatuor à Lyon : 14 000 m² de bureaux au pied de la station Halle-Tony-Garnier**

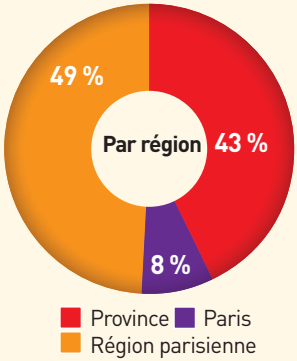
## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 31-12-2013

Immeubles
**46**

Locataires
**190**

Taux d'occupation financier
**97 %**

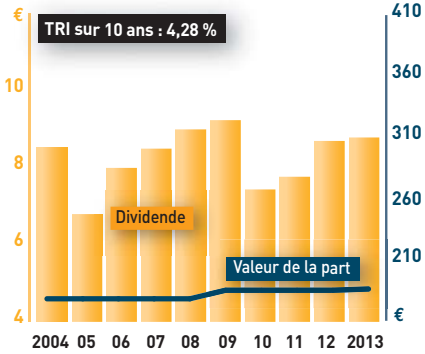



## CHIFFRES AU 31-12-2013

| | |
|---|---|
| Prix de souscription | **187,00 €** |
| Valeur de reconstitution | **193,55 €** |
| Valeur de réalisation | **163,43 €** |
| Souscription minimale | **10 parts** |
| Frais de souscription | **12 %** |
| Marché secondaire | **Continu** |
| Dividende 2013 | **8,79 €** |
| Report à nouveau par part | **0,46 €** |

## DONNÉES FINANCIÈRES



# BNP Paribas REIM France rénove son regard sur

**Innovation toute ! Avec un premier OPCI grand public et la mise en place d'une véritable politique de responsabilité sociale et environnementale, la filiale de BNP Paribas Real Estate se lance de nouveaux défis.**

Dans l'univers de la pierre papier, BNP Paribas REIM France est un acteur historique, né de la fusion de sociétés ayant quarante ans d'expérience en gestion de patrimoine (Antin Gérance, Vendôme Gestion et Partenaires Gérance Soprofinance). En 2006, la société de gestion grave sur son fronton le nom de sa maison mère. Aujourd'hui, BNP Paribas REIM France peut s'enorgueillir d'être dans le peloton de tête des gestionnaires de Sociétés civiles de placements immobilier (SCPI) et d'Organismes collectifs de placement immobilier (OPCI) dans l'Hexagone.

### Un OPCI ouvert au grand public

Au 30 juin 2014, les actifs gérés représentaient près de 7 milliards. Un total correspondant à la valeur des 738 immeubles détenus, soit 2,4 millions de mètres carrés… BNP Paribas REIM France est présente sur tous les secteurs de l'immobilier, de l'habitation à l'immobilier d'entreprises (bureaux, commerces, logistique, santé, loisirs…). Pour tous les types de clientèle, aussi. Les particuliers, tout d'abord, avec ses onze SCPI. La gamme se compose d'une majorité de produits centrés sur l'immobilier d'entreprise *(voir tableau)*, à côté de fonds sur l'immobilier d'habitation bénéficiant d'avantages fiscaux. Une offre souscrite par 75 000 associés. Leur placement est réalisé via le réseau des agences de BNP Paribas, via Cortal Consors ou Cardif, mais aussi auprès des banques privées partenaires, comme la Banque Martin Maurel, ou encore des conseillers en gestion de patrimoine indépendants.

Les OPCI étaient, jusqu'en avril dernier, réservés aux institutionnels, son second segment de clientèle. Mais la création de BNP Paribas Diversipierre, le premier OPCI de BNP Paribas REIM France dédié au grand public *(voir encadré)* élargit l'offre. Avec cette initiative, la société de gestion apporte un nouveau regard sur la pierre papier, ces investissements en immobilier aux travers de véhicules financiers. Mais ce n'est pas le seul.

### Responsabilité environnementale

Depuis peu de temps, BNP Paribas REIM France a formalisé sa démarche socialement responsable. *« La réflexion est née avec le Grenelle de l'environnement,* explique Jacqueline Faisant, présidente du directoire. *Le poids du bâtiment dans la problématique des gaz à effets de serre a alors clairement été pointé du doigt. »* Matériaux de construction, chauffage, climatisation… autant d'éléments pas toujours très soucieux de l'avenir de la planète.

Dans le cadre de cette politique, BNP Paribas REIM France a mené trois actions principales. D'abord, la signature en 2012 des PRI (Principes pour l'investissement responsable) mis au point par les Nations unies. L'occasion d'avoir un label – et une approche – internationale. En octobre 2013, la société a fait sienne

## L'offre immobilier d'entreprise

| SCPI | Type | Orientation de gestion | Capitalisation |
|---|---|---|---|
| Accès Valeur Pierre | Capital fixe | Bureaux | 1 119,6 M € |
| Accimmo | Capital variable | Bureaux | 718,8 M € |
| France Investipierre | Capital fixe | Bureaux | 375,9 M € |
| Pierre Sélection | Capital fixe | Commerces | 169,8 M € |
| Soprorente | Capital fixe | Bureaux | 59,5 M € |

# l'immobilier

la charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires, une initiative nationale proposée dans le cadre du Plan Bâtiment Durable. Auparavant, un autre acte fondateur a été effectué : la création par BNP Paribas REIM France de sa propre charte de responsabilité sociale et environnementale (RSE). Un document rédigé par les collaborateurs du groupe, validé par le conseil de surveillance et le directoire. Cet engagement sociétal ne se limite pas à une simple déclaration d'intention. Quinze objectifs ont été fixés, tels que : dépolluer les sols, débarrasser les immeubles de l'amiante, réduire la consommation énergétique des immeubles, favoriser le transport propre avec des parkings à vélo ou encore s'engager en faveur de l'innovation technologique. Récemment, BNP Paribas REIM France a publié son premier rapport RSE, avec un suivi détaillé de chacun des objectifs. Une première dans l'univers des SCPI…

**www.reim.bnpparibas.fr**

## Diversipierre BNP Paribas : objectif diversification

*« L'OPCI est un placement facile à s'approprier pour le grand public, car il ressemble aux fonds d'investissement traditionnels »,* explique Jacqueline Faisant, président du directoire de BNP Paribas REIM France. Après en avoir conçu une dizaine pour des institutionnels, la société de gestion a décidé d'en bâtir un à destination des particuliers en 2014. Le produit se veut très marqué « immobilier », mais aussi diversifié. 55 % de son actif sera composé d'immobilier physique, sous forme de bureaux, commerces, entrepôts… 40 % seront consacrés à de l'immobilier financier, avec la possibilité pour les gérants d'investir en actions de sociétés foncières, mais aussi en obligations. Enfin, les 5 % restants seront destinés à assurer la liquidité du produit afin de régler les éventuelles demandes de rachats de parts. Une différence de taille avec les SCPI à capital fixe où la liquidité n'existe qu'en présence d'un acheteur en face ! Pour son lancement, Diversipierre BNP Paribas est proposé, à titre de diversification, dans des contrats d'assurance vie.

# Allianz Pierre (Immovalor Gestion)

**SCPI de bureaux créée en 1984**

Type de capital :
Variable ☑ Fixe ☐

| | |
|---|---|
| Capitalisation : | **775 M €** |
| Nombre d'associés : | **13 164** |
| Collecte brute 2013 : | **135 M €** |
| Collecte nette 2013 : | **86 M €** |

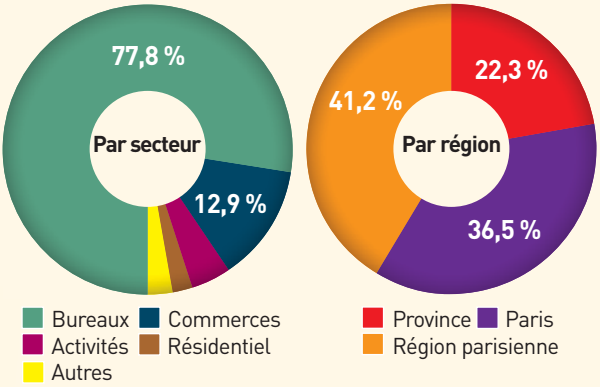
**A Loos (Nord), le premier immeuble de la SCPI labellisé Breeam, niveau excellent.**

## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 31-12-2013

Immeubles
**137**

Locataires
**380**

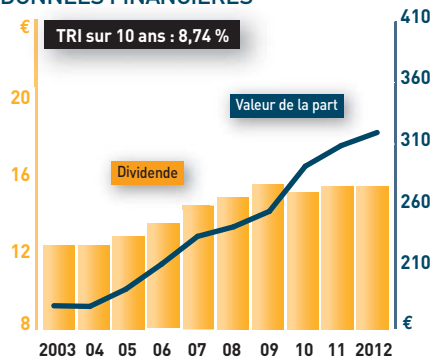
Taux d'occupation financier
**90,2 %**




## CHIFFRES AU 31-12-2013

| | |
|---|---|
| Prix de souscription | **320,00 €** |
| Valeur de reconstitution | **353,42 €** |
| Valeur de réalisation | **301,56 €** |
| Souscription minimale | **25 parts** |
| Frais de souscription | **12,00 %** |
| Marché secondaire | **Continu** |
| Dividende 2013 | **15,03 €** |
| Report à nouveau par part | **3,77 €** |

## DONNÉES FINANCIÈRES



# « Les épargnants veulent un revenu stable quel que soit l'environnement ! »

Créée en 1984, Allianz Pierre est l'une des dix plus importantes SCPI de murs d'entreprises.

Jean-Pierre Quatrhomme, président-directeur général d'Immovalor Gestion

**Où investit Allianz Pierre ?**

Allianz Pierre est gérée par Immovalor Gestion, filiale à 100 % du groupe Allianz. Notre société pilote actuellement sept SCPI et trois OPCI, avec 3 milliards d'euros d'actifs. Sur Allianz Pierre, le paquebot de notre gamme, nous privilégions les immeubles de bureaux situés sur les marchés locatifs de Paris et de sa région. Avec une attention particulière à la profondeur des marchés, synonyme de demande élevée. La qualité du patrimoine d'Allianz Pierre lui permet d'avoir des locataires prestigieux parmi les grandes entreprises du CAC 40 et les administrations publiques.

**Quelle est votre stratégie de gestion ?**

Elle repose sur une philosophie de gestion active et rigoureuse. Les quatre clés du succès sont :

- l'accompagnement des associés tout au long de la vie de l'investissement,
- la dispersion des risques,
- le suivi permanent des investissements,
- et la fidélisation des locataires.

Sur les deux derniers points, nous menons une politique de labellisation du patrimoine d'Allianz Pierre : elle nous permet d'être en phase avec la politique environnementale, de lutter contre l'obsolescence technique et d'améliorer la relation propriétaire bailleur, en créant une synergie visant à diminuer la consommation énergétique du bâtiment.

**Quelles sont vos convictions dans un environnement moins porteur pour l'immobilier d'entreprise ?**

Partons d'un constat simple, lié aux besoins des épargnants. En achetant des parts de SCPI, les particuliers souhaitent percevoir un revenu le plus stable possible pour des raisons d'organisation patrimoniale. Tel est notamment le cas des souscripteurs ayant utilisé l'effet de levier d'un financement bancaire pour financer leur acquisition de parts dans le but de se constituer des revenus au moment de leur retraite.

**La régularité du dividende est donc capitale ?**

Oui. Attentive à lisser le revenu quel que soit l'environnement et soucieuse d'une bonne gestion en père de famille, Allianz Pierre possède des provisions pour grosses réparations parmi les plus importantes du marché. Tel est aussi le cas pour le report à nouveau, correspondant aux revenus déjà encaissés mais pas encore distribués, qui permet de lisser la performance dans le temps.

Ces convictions, inscrites dans l'ADN d'Immovalor, permettent à Allianz Pierre d'être classée parmi les meilleurs taux de rendement interne du marché sur 5, 10 et 15 ans.

**Société de gestion :** Immovalor Gestion
**Tél :** 01 55 27 17 00
**Mail :** contact.immovalor@allianz.fr
**Site :** www.immovalor.fr

# Edissimmo (Amundi Immobilier)

**SCPI de bureaux créée en 1986**

Type de capital :
Variable ☑ Fixe ☐

| | |
|---|---|
| Capitalisation : | **1 480 M €** |
| Nombre d'associés : | **53 064** |
| Collecte brute 2013 : | **115 M €** |
| Collecte nette 2013 : | **83 M €** |

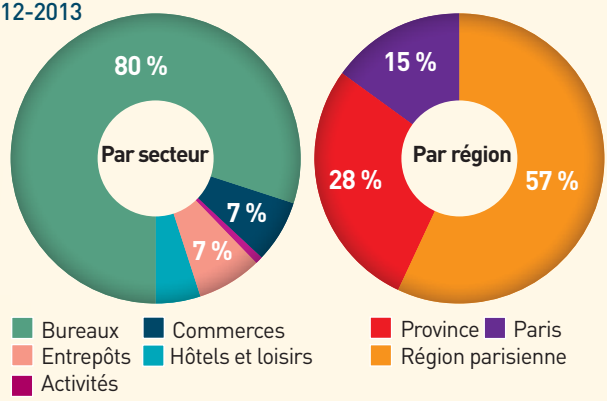
**Le Monolithe, à Lyon, est un des actifs d'Edissimmo.**

## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 31-12-2013

Immeubles
**90**

Locataires
**288**

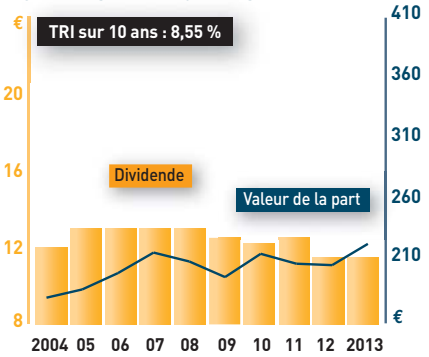
Taux d'occupation financier
**85,1 %**




## CHIFFRES AU 31-12-2013

| | |
|---|---|
| Prix de souscription | **225,00 €** |
| Valeur de reconstitution | **215,54 €** |
| Valeur de réalisation | **183,44 €** |
| Souscription minimale | **25 parts** |
| Frais de souscription | **8,39 %** |
| Marché secondaire | **Continu** |
| Dividende 2013 | **11,50 €** |
| Report à nouveau par part | **0,71 €** |

## DONNÉES FINANCIÈRES



# « La taille, un atout de taille »

Edissimmo est l'une des SCPI les plus anciennes et les plus importantes du marché français.

**Quelle est votre politique pour cette SCPI ?**

Edissimmo développe une politique active visant une amélioration constante de son patrimoine afin de le mettre en phase avec les besoins des entreprises locataires. Elle a ainsi entamé, il y a plus de huit ans, une politique de rationalisation et de rajeunissement de son patrimoine immobilier. A la clé, la modernisation permanente des immeubles et l'acquisition d'immeubles neufs dans des zones à forte demande locative. A contrario, les immeubles arrivés à maturité ou dans des localisations peu recherchées sont, eux, cédés.

Anne Duperche-Rabant, gérante de la SCPI Edissimmo

**La taille importante de la SCPI est-elle un atout ?**

Oui. Elle permet d'être diversifiée tant en nombre d'immeubles détenus qu'en typologie de locaux (bureaux, commerces, entrepôts...). Sa diversification géographique sur des marchés profonds, comme Paris Ile-de-France, et son grand nombre de locataires de qualité, renforcent sa solidité. Rappelons que le capital n'est pas garanti.

**Quelles localisations et quels types d'immeubles privilégiez-vous ?**

Paris et l'Ile-de-France, particulièrement sur le bureau rénové ou neuf. A titre d'exemple, nous avons acquis en 2013 deux immeubles de bureaux : Quai-de-Bercy, à Charenton-le-Pont, et rue du Château-des-Rentiers, à Paris XIII$^{e}$. Ceci tout en nous diversifiant puisque, avec une collecte nette de 82 millions d'euros, Edissimmo a également pu réaliser les acquisitions suivantes :
- un complexe hôtelier à Tignes, occupé par le Club Méditerranée, acquis pour moitié en indivision, avec un rendement de 7,25 % ;
- un Center Parcs dans la Vienne avec un bail ferme de onze ans ;
- des commerces à Dijon.

**Quelles sont les perspectives d'Edissimmo pour 2014 ?**

Grâce à la diversification du patrimoine, l'environnement économique devrait avoir un impact modéré sur la SCPI. En 2013, le taux de distribution s'est établi à 5,11 % avec un dividende de 11,50 euros. Notre objectif pour l'exercice en cours – rappelons qu'il ne s'agit pas d'une garantie – est de maintenir le dividende au même niveau que celui de 2013. Soit un taux de rendement de 5,11 % sur la base du prix de souscription actuel de 225 euros par part. Elle détient une réserve de plus-values sur cessions d'immeubles, correspondant à plus de deux ans de distribution. La stabilité des revenus est un élément important pour les associés !

**Les modes de distribution de cette SCPI du Crédit Agricole ont-ils aussi évolué ?**

Historiquement, Edissimmo est effectivement distribuée par le réseau Crédit Agricole. Mais ce produit est de plus en plus plébiscité par les conseillers en gestion de patrimoine indépendants.

**Société de gestion :** Amundi Immobilier
**Mail :** contact-immobilier@amundi.com
**Site :** www.amundi-immobilier.com

# Elysées Pierre (HSBC REIM France)

**SCPI de bureaux créée en 1986**

Type de capital :
Variable ☑ Fixe ☐

| | |
|---|---|
| Capitalisation : | **1 248 M €** |
| Nombre d'associés : | **11 503** |
| Collecte brute 2013 : | **126 M €** |
| Collecte nette 2013 : | **98 M €** |

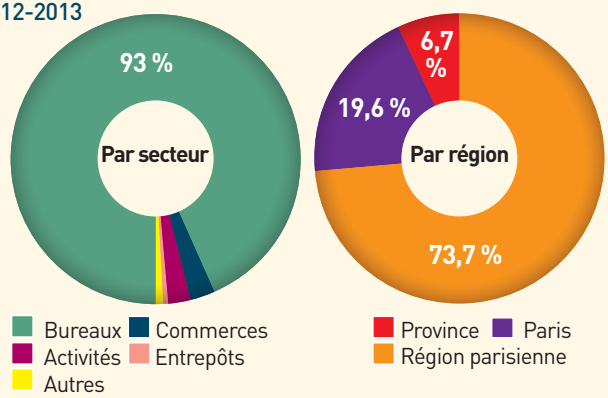
**Acquis en 2013, cet immeuble de Chessy (Seine-et Marne) est déjà loué.**

## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 31-12-2013

Immeubles
**125**

Locataires
**347**

Taux d'occupation financier
**90,9 %**

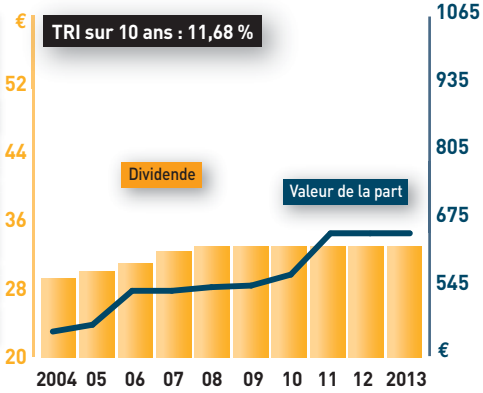



## CHIFFRES AU 31-12-2013

| | |
|---|---|
| Prix de souscription | **650,00 €** |
| Valeur de reconstitution | **646,89 €** |
| Valeur de réalisation | **573,88 €** |
| Souscription minimale | **100 parts** |
| Frais de souscription | **6,00 %** |
| Marché secondaire | **Mensuel** |
| Dividende 2013 | **33,00 €** |
| Report à nouveau par part | **4,73 €** |

NB : Les performances passées relatives aux valeurs de parts et aux revenus distribués ne préjugent pas des performances futures. Tout investissement doit se faire sur la base des documents réglementaires en vigueur.

## DONNÉES FINANCIÈRES



# « Une stratégie atypique sur le marché »

**Comment est organisée la gestion des SCPI au sein d'HSBC en France ?**

Filiale à 100 % du Groupe HSBC, HSBC REIM France est dédiée à la gestion des SCPI depuis 1986, date de création de la SCPI Elysées Pierre. C'est une société de gestion de portefeuilles agréée en mai 2008 par l'Autorité des marchés financiers, avec 1,7 milliard d'euros d'actifs sous gestion et une équipe de trente personnes au 31 décembre 2013 .

Dominique Paulhac, président du directoire de HSBC REIM France

**Pourquoi votre gamme se limite-t-elle à une seule SCPI ?**

Depuis plusieurs années, à la différence de nos concurrents, nous avons décidé de concentrer nos efforts sur une seule SCPI, Elysées Pierre. Nous gérons l'essentiel de ses actifs en direct, avec une bonne connaissance des locataires afin d'être réactifs pour traiter au mieux les demandes des utilisateurs. Avec la possibilité d'anticiper les éventuels départs et de remettre dès que possible en location les surfaces libérées, grâce à une bonne perception de l'offre et du marché immobilier local. Nous avons notamment développé une expertise sur la sélection et la gestion de bureaux en Ile-de-France, marché qui présente une profondeur inégalée, avec plus de 52 millions de mètres carrés.

**A qui s'adresse Elysées Pierre ?**

La SCPI Elysées Pierre est destinée à une clientèle désireuse de diversifier son patrimoine par une exposition immobilière de bureaux en Ile-de-France et qui recherche une répartition du risque sur de nombreux locataires.

**Comment s'effectuent les choix de gestion ?**

Nous prenons notre temps pour nous assurer de l'intérêt de chaque investissement. Cette démarche est essentielle afin de garantir un meilleur taux d'occupation à long terme des immeubles et une croissance régulière des revenus de nos associés. Nos critères d'investissements immobiliers sont pragmatiques, nous visons des immeubles simples et pratiques pour l'utilisateur, avec de bonnes localisations. Ainsi, nous investissons principalement en région parisienne, à proximité du réseau de transport urbain.

**Quelles sont les conséquences de la crise ?**

Hausse des impayés, renégociation des loyers à la baisse, diminution des valeurs, hausse de la vacance locative… Dans ce contexte, les résultats d'Elysées Pierre ont été très solides, pour avoir sécurisé nos locataires dès 2008 en proposant soit des travaux d'amélioration et de confort, soit des aménagements de loyers limitant ainsi les risques de départs. Par ailleurs, la valeur de nos actifs a légèrement augmenté en raison de notre politique d'investissement très prudente. De plus, nous disposons de réserves distribuables permettant le maintien du coupon. Ainsi, les performances de la SCPI restent solides et le redémarrage économique pourrait conduire, à terme, à une reprise significative de la croissance de ses résultats.

**Société de gestion :** HSBC REIM
**Tél. :** 01 40 70 39 44
**Mail :** evelyne.cesari@hsbc.fr
**Site :** www.hsbc-reim.fr

# Foncia Cap'Hébergimmo (Foncia Pierre Gestion)

**SCPI spécialisée créée en 2013**

Type de capital :
Variable ✓ Fixe ☐

| | |
|---|---|
| Capitalisation : | **5 M €** |
| Nombre d'associés : | **329** |
| Collecte brute 2013 : | **5 M €** |
| Collecte nette 2013 : | **5 M €** |

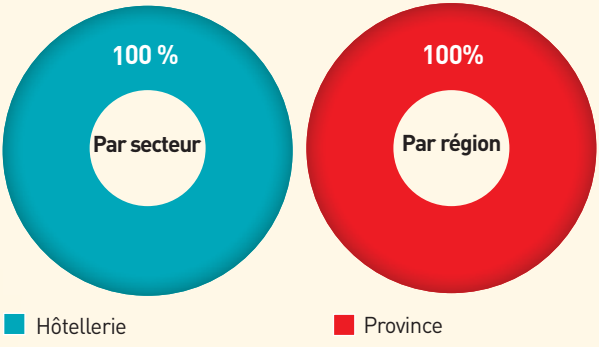
**Un hôtel B&B sur le bassin d'Arcachon, le premier investissement de cette jeune SCPI.**

## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 31-12-2013

Immeuble **1**

Locataire **1**

Taux d'occupation financier **100 %**




## CHIFFRES AU 31-12-2013

| | |
|---|---|
| Prix de souscription | **250,00 €** |
| Valeur de reconstitution | **250,21 €** |
| Valeur de réalisation | **228,94 €** |
| Souscription minimale | **10 parts** |
| Frais de souscription | **8,60 %** |
| Marché secondaire | **continu** |
| Dividende 2013 | **sans objet** |
| Report à nouveau par part | **0,82 €** |

## DONNÉES FINANCIÈRES

# « Un investissement socialement utile et financièrement attractif »

**Pourquoi créer une nouvelle SCPI alors que la tendance est plutôt aux fusions de SCPI ?**

La création de Foncia Cap'Hébergimmo en 2013 répond à une double logique : il s'agit de diversifier les opportunités d'investissement disponibles pour les épargnants et de renforcer l'offre proposée par Foncia Pierre Gestion. Cette nouvelle SCPI se veut clairement innovante : elle s'attache à répondre non seulement à un besoin d'hébergement atypique, que nous ne connaissions pas il y a trente ans, mais aussi à offrir aux porteurs des perspectives de rendement sécurisés et pérennes.

Monica Da Costa, responsable de l'information de Foncia Pierre Gestion

**Vous parlez de besoins d'hébergement atypique. Lesquels exactement ?**

Notre SCPI Foncia Cap'Hébergimmo est axée exclusivement sur l'hébergement spécialisé, caractérisé par trois secteurs d'activités dynamiques et porteurs :

- les résidences étudiantes. Fin 2012, 80 % des demande de logements étaient non satisfaites !
- les résidences seniors. Aujourd'hui, il manque 6 000 places en Ehpad, ces résidences médicalisées pour personnes âgées. Et la tendance est lourde : en 2035, 31 % de la population aura plus de 60 ans.
- les hôtels/séminaires. La France reste une destination touristique mondiale avec 83 millions de touristes.

Avec une telle stratégie, Foncia Cap'Hébergimmo est réellement innovante. Nous ouvrons aux particuliers la possibilité d'investir dans des classes d'actifs généralement réservées aux institutionnels, avec un placement financièrement attractif. Et de surcroît l'investissement est socialement utile, répondant à un enjeu majeur de notre époque.

**Comment choisirez-vous vos investissements ?**

Nous porterons une attention particulière à la qualité de la localisation et à l'état des actifs immobiliers, en veillant à ce qu'ils soient en adéquation avec la démographie locale et les besoins de celle-ci. Mais il faudra aussi sélectionner de bons exploitants : nous privilégierons les groupes leaders, en sélectionnant des entreprises en mesure de démontrer une réelle expertise dans leur domaine. De plus, nous signerons avec eux des baux commerciaux pour une durée de 12 ans fermes renouvelables.

**Avez-vous déjà fait des premiers achats ?**

Début 2014, Foncia Cap'Hébergimmo a réalisé son premier investissement. Cette acquisition porte sur un hôtel exploité par le groupe B & B à Gujan-Mestras, sur le bassin d'Arcachon. Cet investissement a permis à la SCPI, après quelques mois d'existence, d'effectuer un premier versement pour les premières parts créées avec une jouissance en 2013. D'après nos projections, le dividende 2014 devrait s'établir à environ 5 % du prix de la part.

**Société de gestion : Foncia Pierre Gestion**
**Tél. : 01 55 52 53 16**
**Mail : scpi@foncia.fr**
**Site : www.foncia.com**

# Foncia Pierre Rendement (Foncia Pierre Gestion)

**SCPI de commerces créée en 1990**

Type de capital :
Variable ☐ Fixe ☑

| | |
|---|---|
| Capitalisation : | **243 M €** |
| Nombre d'associés : | **3 681** |
| Collecte brute 2013 : | **27 M €** |
| Collecte nette 2013 : | **24 M €** |

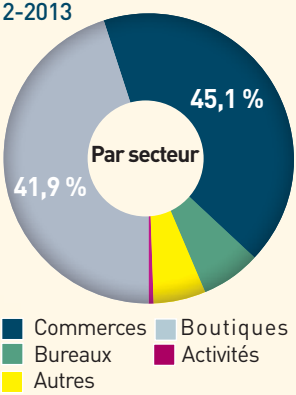
**L'investissement idéal ? les pieds d'immeuble de qualité.**

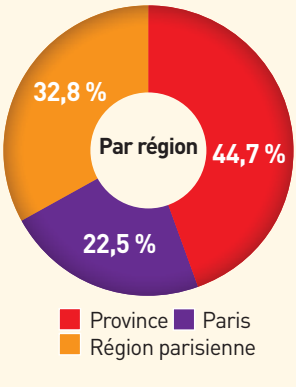
## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 31-12-2013

Immeubles
**162**

Locataires
**271**

Taux d'occupation financière
**96,6 %**

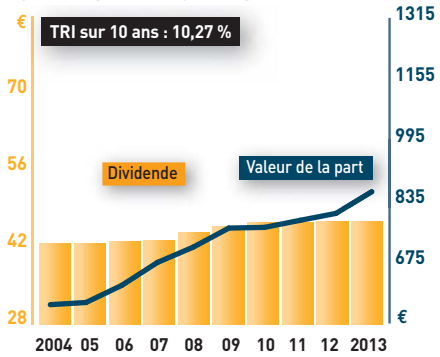



## CHIFFRES AU 31-12-2013

| | |
|---|---|
| Prix de souscription | **910,00 €** |
| Valeur de reconstitution | **846,30 €** |
| Valeur de réalisation | **735,66 €** |
| Souscription minimale | **1 part** |
| Frais de souscription | **9,20 %** |
| Marché secondaire | **Mensuel** |
| Dividende 2013 | **46,80 €** |
| Report à nouveau par part | **8,47 €** |

## DONNÉES FINANCIÈRES



# « Nous avons préempté des opportunités en 2013 ! »

**Quelle est votre stratégie d'investissement ?**

La diversification est notre règle de base, y compris en termes de locaux commerciaux. Loin de nous spécialiser sur un seul créneau de l'immobilier d'entreprise, nous privilégions une répartition équilibrée entre types d'actifs. Les boutiques de pied d'immeuble représentent près de 42 % de notre patrimoine, tandis que les locaux commerciaux de distribution au grand public, les surfaces alimentaires et les locaux aux entreprises de services représentent plus de 45 %. Nous visons aussi un équilibre entre Paris, l'Ile-de-France et les autres régions.

Danielle François-Brazier, directeur général de Foncia Pierre Gestion

**Etes-vous également soucieux de diversification quant à l'activité de vos locataires ?**

C'est effectivement une clé à surveiller pour limiter le risque. 16 % de nos locataires ont une activité alimentaire. Pour leur part, les services représentent près de 16 %, et les activités portant sur les magasins de vêtements, chaussures, sports et autres sont de l'ordre de 14 %. Pour résumer, nous visons une diversification des risques tant sur l'activité du locataire que sur l'emplacement (pied d'immeuble ou autre…). Cette stratégie nous permet d'afficher un très bon taux d'occupation de notre patrimoine : il s'établit actuellement à près de 97 %, l'un des meilleurs du marché.

**Quelle est votre stratégie de distribution pour l'année à venir ?**

Comme depuis plusieurs années, notre objectif est équilibré : il s'agit à la fois de faire évoluer la valeur de la part et d'offrir aux porteurs une distribution régulière de revenus. Côté prix de la part, la SCPI s'est valorisée de 15,43 % au cours des cinq dernières années. La distribution, elle, s'est améliorée de près de 2 % sur la même période. En 2013, le résultat de la SCPI s'est établi à 46,85 euros par part et nous avons redistribué 46,80 euros aux porteurs. Pour l'année à venir, nous maintiendrons, a minima, la distribution de l'année 2013.

**L'immobilier d'entreprise est-il trop cher ?**

Selon notre analyse, il existe encore des opportunités ! Pour les préempter, nous avons investi 13 millions l'an dernier, anticipant la toute nouvelle ouverture de capital de Foncia Pierre Rendement. En juillet 2014, nous avons effectivement lancé notre dixième augmentation de capital. 35 000 nouvelles parts seront créées au prix de 910 euros l'unité. Et l'argent récolté est déjà en partie investi, histoire d'optimiser les résultats à venir. Parlons rendement : comme nous anticipons a minima de verser en année pleine le dividende de 2013, c'est-à-dire 46,80 euros, le taux de rendement facial s'établit à 5,14 % ! Contre moins de 2 % pour les emprunts d'Etat et 2,8 % en moyenne sur les fonds en euros…

**Société de gestion :** Foncia Pierre Gestion
**Tél. :** 01 55 52 53 16
**Mail :** scpi@foncia.fr
**Site :** www.foncia.com

# Pierre Sélection (BNP Paribas REIM France)

**SCPI de commerces créée en 1980**

Type de capital :
Variable ☐ Fixe ☑

| | |
|---|---|
| Capitalisation : | **154 M €** |
| Nombre d'associés : | **3 903** |
| Collecte brute 2013 : | **43 M €** |
| Collecte nette 2013 : | **40 M €** |

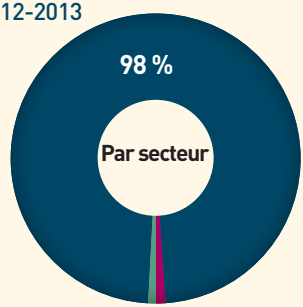
**Cette boutique de la rue de Rennes (Paris), est un des nombreux locaux gérés par la SCPI.**

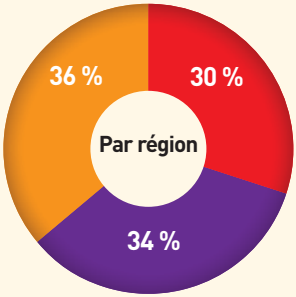
## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 31-12-2013

Immeubles
**99**

Locataires
**151**

Taux d'occupation financier
**92,1 %**

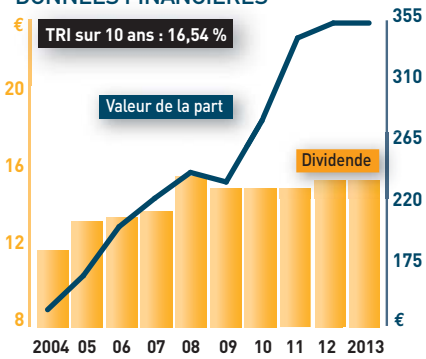



## CHIFFRES AU 31-12-2013

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | **356,85 €** |
| Valeur de reconstitution | **385,90 €** |
| Valeur de réalisation | **327,10 €** |
| Souscription minimale | **NS** |
| Frais de souscription | **12,00 %** |
| Marché secondaire | **Mensuel** |
| Dividende 2013 | **15,60 €** |
| Report à nouveau par part | **2,72 €** |

## DONNÉES FINANCIÈRES



COMMUNIQUÉ

# « Notre collecte est déjà largement investie »

**Pierre Sélection affiche un taux de rendement interne de 16,54 % sur dix ans. Comment a-t-il été obtenu ?**

Le taux de rendement interne (TRI) est un indicateur financier mesurant la performance d'une SCPI. Celle-ci se compose en effet de la variation du prix de la part, mais également des dividendes versés aux souscripteurs. Sachant que les flux ont lieu à des dates différentes – les dividendes, par exemple, sont versés tous les trimestres – et qu'un euro aujourd'hui ne vaut pas un euro de demain ! En pratique, plus la valeur du TRI est élevée, plus la performance est importante

Sur 10 ans, le taux de rendement interne de Pierre Sélection s'établit à 16,54 %. Un résultat dû, non seulement à la forte progression du prix de la part, mais aussi à l'augmentation du dividende. Des résultats financiers saluant le travail réalisé sur la stratégie, les acquisitions et la gestion des locataires par nos équipes.

**Quelle est la caractéristique de cette SCPI dans la gamme de BNP Paribas REIM France ?**

Pierre Sélection est la seule SCPI de commerces de notre gamme. Son patrimoine est en effet composé essentiellement de locaux commerciaux, sur tout le territoire français. Comme le commerce reste un des moteurs de l'économie française, cette SCPI spécialisée permet aux investisseurs désireux de faire leur propre allocation d'atteindre cette classe d'actif avec un produit pur et l'apport de l'expertise de gérants professionnels.

Jacqueline Faisant, président de BNP Paribas REIM France

**Pourquoi avoir ouvert le capital récemment ?**

Nous avons une stratégie de développement raisonnée pour cette SCPI. Car le marché des commerces est intéressant, sans toutefois être extensible à l'envi. En avril, nous avons lancé une augmentation de capital, clôturée fin juillet 2014 avec succès. Avec à la clé une collecte de 40 millions d'euros. L'argent recueilli a déjà été très largement investi. 20 millions d'euros ont servi à faire cinq opérations, rue du Faubourg-Saint-Honoré, à Paris, mais aussi dans des zones commerciales à Lyon, Lille et au Mans. Par ailleurs, une acquisition, d'un montant de 11 millions d'euros, est également en cours de négociation.

**Comment acheter ce produit ?**

Les ouvertures de capital sont ponctuelles, vu notre stratégie de développement raisonné. Et de surcroît, elles sont réservées à la clientèle banque privée de BNP Paribas. Toutefois, en dehors des périodes d'ouverture de capital, il est offert à tout le monde la possibilité d'acquérir des parts de Pierre Sélection sur le marché secondaire. Pour cela, il faut se rendre sur la page Pierre Sélection de notre site Internet www.reim.bnpparibas.com et télécharger un mandat d'achat. La confrontation entre acheteur et vendeur a lieu le dernier jour ouvré de chaque mois, à 12 heures.

**Société de gestion : BNP Paribas REIM**
**Site : www.reim.bnpparibas.fr**
**Tél. : 01 55 65 23 55**
**Mail : reim-bnpparibas@bnpparibas.com**

# Rivoli Avenir Patrimoine (Amundi Immobilier)

**SCPI de bureaux créée en 2002**

Type de capital :
Variable ☑ Fixe ☐

| | |
|---|---|
| Capitalisation : | **1 077 M €** |
| Nombre d'associés : | **23 016** |
| Collecte brute 2013 : | **98 M €** |
| Collecte nette 2013 : | **65 M €** |

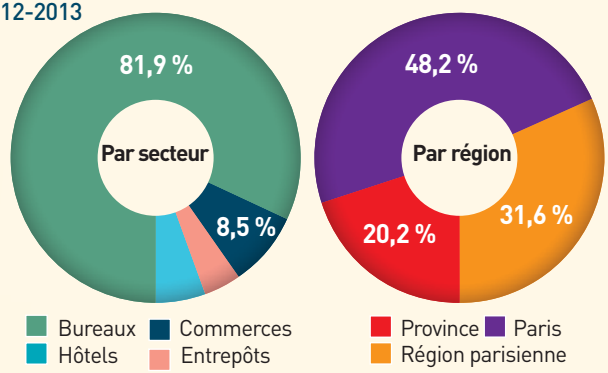
**Paris, le cœur de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine.**

## PATRIMOINE À LA LOUPE AU 31-12-2013

Immeubles
**74**

Locataires
**259**

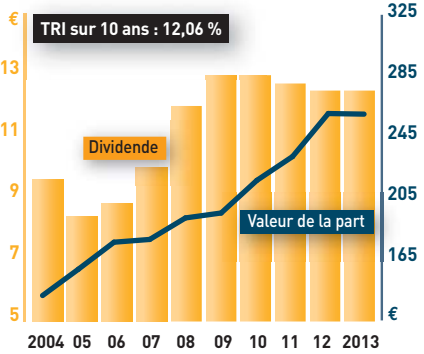
Taux d'occupation financier
**90,9 %**




## CHIFFRES AU 31-12-2013

| | |
|---|---|
| Prix de souscription | **260,00 €** |
| Valeur de reconstitution | **253,23 €** |
| Valeur de réalisation | **216,58 €** |
| Souscription minimale | **5 parts** |
| Frais de souscription | **8,39 %** |
| Marché secondaire | **Continu** |
| Dividende 2013 | **12,50 €** |
| Report à nouveau par part | **3,87 €** |

## DONNÉES FINANCIÈRES



# « Le foncier, toujours le foncier »

Actualité chargée pour cette SCPI composée d'environ 48 % d'immeubles situés à Paris intra-muros, soit une valeur de plus de 500 millions d'euros.

David Seksig, gérant de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

**Comment définiriez-vous votre politique d'investissement actuelle ?**

La stratégie d'investissement s'inscrit dans la continuité : investir principalement à Paris, dans de l'immobilier de bureaux et dans des immeubles à fort potentiel de valorisation de par leur emplacement ou leur état locatif. Le marché parisien, marché profond, permet de disposer d'une certaine visibilité sur les loyers et d'une relative stabilité sur la valeur des immeubles, même si le rendement et le capital ne sont pas garantis.

**Vous n'avez d'yeux que pour Paris ?**

Il faut éviter les raccourcis ! Nous restons bien évidemment attentifs aux belles opérations en région, en commerce ou en hôtellerie, comme en témoigne l'acquisition en octobre 2013 d'un complexe hôtelier occupé par le Club Méditerranée à Tignes, en indivision à 50 % avec Edissimmo, une autre SCPI également gérée par Amundi Immobilier. Paris reste toutefois notre cœur de cible et nous ambitionnons d'investir, en 2014, 100 millions d'euros dans du bureau parisien afin de dépasser les 50 % d'exposition à ce marché et ainsi maintenir le caractère différentiant de Rivoli Avenir Patrimoine. Dans tous les cas, nous sommes très attentifs à la qualité et à la solidité financière des locataires et privilégions une relation de proximité et de confiance pour une meilleure fidélisation.

**Les épargnants souscrivent-ils à votre démarche ?**

Rivoli Avenir Patrimoine se classe désormais parmi les plus grandes SCPI classiques diversifiées du marché avec plus d'un milliard d'euros d'actifs immobiliers sous gestion au 31 mars 2014. La demande de souscription est toujours forte avec une collecte brute de près de 50 millions d'euros à fin juillet. Il faut croire que ce positionnement défensif, basé sur la valeur foncière, continue de plaire aux épargnants dans l'environnement économique actuel.

**Quels sont vos objectifs financiers pour 2014, notamment sur la distribution ?**

Le rendement correspond au taux de distribution sur valeur de marché moyenne de la SCPI. En 2013, il s'est établi à 4,81 %. C'est à la fois le reflet de la qualité des immeubles de Rivoli Avenir Patrimoine et, sans présager des performances futures, de la capacité de la SCPI à maintenir sa rentabilité dans le temps. Pour 2014, notre objectif de distribution reste inchangé par rapport à 2013, avec un dividende de 12,50 euros par part.

**Société de gestion :** Amundi Immobilier
**Site :** www.amundi-immobilier.com
**Mail :** contact-immobilier@amundi.com

# VotreArgent

## NE RATEZ RIEN DE L'ACTU DE VOS FINANCES

Téléchargez **GRATUITEMENT** l'application Votre Argent
La référence bourse & patrimoine

SAMSUNG
18:21
Votre Argent
BOURSE
À LA UNE
Retraites : ce qui marche... et ce qui coince dans notre système
VotreArgent : c'est encore mieux dans votre poche
Les rendements 2012 de plus de 125 contrats d'assurance vie
L'absentéisme scolaire n'est plus sanctionné
Assurance vie : le point sur les contrats qui se distinguent en 2012
Assurance vie : un taux de rendement ne se calcule pas... Il

Votre Argent

### Application disponible sur iPhone et Android

Pour charger l'application, flashez ces codes avec votre iPhone ou Android, ou taper «Votre Argent» dans votre recherche sur l'App Store ou Google Play

Disponible sur App Store

Google play

AGB442

# La cote intégrale des SCPI

**Notre liste exclusive recense les principales sociétés civiles de placement immobilier proposées sur le marché.**

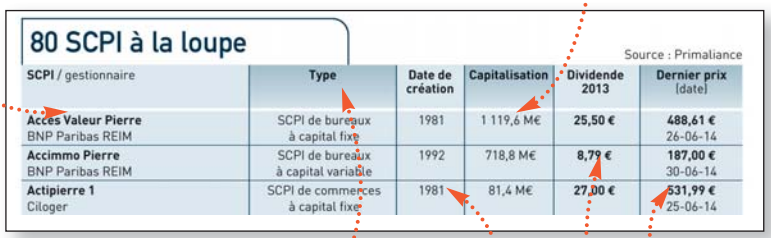
## SCPI et gestionnaire

Notre cote est classée par ordre alphabétique sur le nom des SCPI. Sous chaque placement, se trouve le gestionnaire. C'est l'interlocuteur à privilégier pour acheter ou vendre des parts. Mais les SCPI peuvent aussi être commercialisées par des conseillers indépendants ou des plates-formes, donnant accès à plusieurs produits.

## Capitalisation 2013

Mathématiquement, elle correspond au nombre de parts multiplié par sa valeur. Plus elle est importante, plus les investissements de la SCPI peuvent être diversifiés.

## Comment lire la cote



**80 SCPI à la loupe**

Source : Primaliance

| SCPI / gestionnaire | Type | Date de création | Capitalisation | Dividende 2013 | Dernier prix (date) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Accès Valeur Pierre**<br>BNP Paribas REIM | SCPI de bureaux à capital fixe | 1981 | 1 119,6 M€ | **25,50 €** | **488,61 €**<br>26-06-14 |
| **Accimmo Pierre**<br>BNP Paribas REIM | SCPI de bureaux à capital variable | 1992 | 718,8 M€ | **8,79 €** | **187,00 €**<br>30-06-14 |
| **Actipierre 1**<br>Ciloger | SCPI de commerces à capital fixe | 1981 | 81,4 M€ | **27,00 €** | **531,99 €**<br>25-06-14 |

## Type

**Orientation des placements.** Notre cote recense toutes les SCPI du marché, hors produits à vocation fiscale : Duflot, Scellier, Malraux, déficit... Le type de la SCPI donne une indication sur l'orientation de ses placements. Ainsi, une « SCPI de bureaux » sera investie à 70 % minimum dans de tels actifs. Les « diversifiées » n'ont pas de caractéristique patrimoniale marquée en termes de type d'actifs, tandis que les « spécialisées » se focalisent sur un thème spécifique, comme l'environnement.

**Capital.** Si le capital est fixe, le souscripteur peut acheter en cas d'augmentation du capital ou s'il existe des vendeurs sur le marché secondaire. Le fonctionnement en capital variable est, lui, un peu plus souple à l'achat – la souscription est toujours possible tant que le plafond de la SCPI n'est pas atteint – qu'à la vente.

## Date de création

A chacun sa stratégie ! Les vieilles SCPI ont pour atout de disposer d'un historique, facilitant pour le souscripteur une analyse de la qualité de la gestion. Les SCPI plus récentes ont, elles, pour avantage d'avoir plus d'immeubles modernes, souvent plus appréciés par les locataires.

## Dernier prix

Notre cote indique le dernier prix de part à la fin du premier semestre 2014. Pour les SCPI à capital fixe, il correspond au prix de la dernière confrontation. La date est précisée.

## Dividende 2013

Les SCPI sont un placement à revenus. Le souscripteur bénéficie d'un dividende annuel, traditionnellement décomposé de trois acomptes d'un montant identique et d'un solde final.

# 80 SCPI à la loupe

Source : Primaliance

| **SCPI** / gestionnaire | **Type** | **Date de création** | **Capitalisation** | **Dividende 2013** | **Dernier prix** (date) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Accès Valeur Pierre**<br>BNP Paribas REIM | SCPI de bureaux à capital fixe | 1981 | 1 119,6 M€ | **25,50 €** | **488,61 €**<br>26-06-14 |
| **Accimmo Pierre**<br>BNP Paribas REIM | SCPI de bureaux à capital variable | 1992 | 718,8 M€ | **8,79 €** | **187,00 €**<br>30-06-14 |
| **Actipierre 1**<br>Ciloger | SCPI de commerces à capital fixe | 1981 | 81,4 M€ | **27,00 €** | **531,99 €**<br>25-06-14 |
| **Actipierre 2**<br>Ciloger | SCPI de commerces à capital fixe | 1987 | 107,9 M€ | **17,76 €** | **350,00 €**<br>25-06-14 |
| **Actipierre 3**<br>Ciloger | SCPI de commerces à capital fixe | 1991 | 143,9 M€ | **18,14 €** | **340,03 €**<br>25-06-14 |
| **Actipierre Europe**<br>Ciloger | SCPI de commerces à capital variable | 2007 | 222,9 M€ | **9,00 €** | **198,00 €**<br>30-06-14 |
| **Allianz Pierre**<br>Immovalor Gestion | SCPI de bureaux à capital variable | 1984 | 774,8 M€ | **15,03 €** | **320,00 €**<br>30-06-14 |
| **Atlantique Mur Régions**<br>Banque Populaire Atlantique | SCPI de bureaux à capital variable | 1987 | 470,6 M€ | **NC** | **NC** |
| **Atlantique Pierre 1**<br>Fiducial Gérance | SCPI diversifiée à capital fixe | 1986 | 53,4 M€ | **12,57 €** | **209,79 €**<br>30-06-14 |
| **Atout Pierre Diversification**<br>Ciloger | SCPI diversifiée à capital fixe | 1987 | 349,7 M€ | **46,60 €** | **874,34 €**<br>25-06-14 |
| **BTP Immobilier**<br>Fiducial Gérance | SCPI de commerces à capital variable | 1982 | 63,9 M€ | **19,10 €** | **376,00 €**<br>30-06-14 |
| **Buroboutic**<br>Fiducial Gérance | SCPI diversifiée à capital fixe | 1986 | 361,0 M€ | **15,12 €** | **286,38 €**<br>30-06-14 |
| **Capiforce Pierre**<br>Paref Gestion | SCPI diversifiée à capital fixe | 1982 | 51,0 M€ | **15,72 €** | **305,25 €**<br>30-06-14 |
| **Cifocoma**<br>Sofidy | SCPI de commerces à capital fixe | 1968 | 19,8 M€ | **55,00 €** | **1 102,30 €**<br>30-06-14 |
| **Cifocoma 2**<br>Sofidy | SCPI de commerces à capital fixe | 1977 | 28,3 M€ | **31,80 €** | **637,47 €**<br>30-06-14 |
| **CM-CIC Pierre Investissement**<br>CM-CIC | SCPI de bureaux à capital fixe | 1985 | 76,0 M€ | **12,15 €** | **235,00 €**<br>17-06-14 |
| **Coeur de Ville**<br>Sogénial | SCPI de commerces à capital variable | 2012 | 1,5 M€ | **NS** | **200,00 €**<br>30-06-14 |
| **Corum Convictions**<br>Corum AM | SCPI diversifiée à capital variable | 2012 | 87,9 M€ | **63,84 €** | **1 030,00 €**<br>30-06-14 |
| **Crédit Mutuel Pierre 1**<br>La Française AM | SCPI de bureaux à capital variable | 1973 | 970,0 M€ | **13,92 €** | **285,00 €**<br>30-06-14 |
| **Cristal Rente**<br>Inter Gestion | SCPI spécialisée à capital variable | 2011 | 15,0 M€ | **56,00 €** | **1 110,00 €**<br>30-06-14 |
| **Croissance Immo**<br>Fiducial Gérance | SCPI de bureaux à capital fixe | 1986 | 53,9 M€ | **18,00 €** | **295,50 €**<br>30-06-14 |
| **Dauphi Pierre**<br>Cabinet Voisin | SCPI de bureaux à capital fixe | 1980 | 29,8 M€ | **15,96 €** | **251,00 €**<br>30-06-14 |
| **Edissimmo**<br>Amundi Immobilier | SCPI de bureaux à capital variable | 1986 | 1 480,0 M€ | **11,50 €** | **225,00 €**<br>30-06-14 |
| **Efimmo 1**<br>Sofidy | SCPI de bureaux à capital variable | 1987 | 684,9 M€ | **12,08 €** | **225,00 €**<br>30-06-14 |
| **Eiram**<br>Cabinet Voisin | SCPI diversifiée à capital fixe | 1968 | 40,4 M€ | **30,00 €** | **525,00 €**<br>19-06-14 |
| **Elysées Pierre**<br>HSBC REIM | SCPI de bureaux à capital variable | 1986 | 1 327,3 M€ | **33,00 €** | **650,00 €**<br>30-06-14 |
| **Epargne Foncière**<br>La Française AM | SCPI de bureaux à capital variable | 1968 | 1 179,3 M€ | **40,08 €** | **755,00 €**<br>30-06-14 |

Source : Primaliance

| **SCPI** / gestionnaire | **Type** | **Date de création** | **Capitalisation** | **Dividende 2013** | **Dernier prix** (date) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Epargne Pierre**<br>Cabinet Voisin | SCPI diversifiée<br>à capital variable | 2013 | 4,6 M€ | **5,50** € | **200,00 €**<br>30-06-14 |
| **Eurofoncière 2**<br>La Française AM | SCPI de bureaux<br>à capital variable | 1982 | 154,5 M€ | **11,40 €** | **252,00 €**<br>30-06-14 |
| **Ficommerce**<br>Fiducial Gérance | SCPI de commerces<br>à capital variable | 1986 | 532,8 M€ | **11,80 €** | **228,00 €**<br>30-06-14 |
| **Fininpierre**<br>Foncia Pierre Gestion | SCPI de bureaux<br>à capital fixe | 1987 | 65,2 M€ | **30,33 €** | **521,61 €**<br>20-06-14 |
| **Foncia Cap'Hébergimmo**<br>Foncia Pierre Gestion | SCPI spécialisée<br>à capital variable | 2013 | 5,4 M€ | **2,70 €** | **250,00 €**<br>30-06-14 |
| **Foncia Pierre Rendement**<br>Foncia Pierre Gestion | SCPI de commerces<br>à capital fixe | 1990 | 242,8 M€ | **46,80 €** | **885,00 €**<br>20-06-14 |
| **Foncière Rémusat**<br>Cabinet Voisin | SCPI de commerces<br>à capital fixe | 1989 | 37,1 M€ | **60,72 €** | **1 010,00 €**<br>19-06-14 |
| **France Investipierre**<br>BNP Paribas REIM | SCPI de bureaux<br>à capital fixe | 1986 | 375,9 M€ | **12,30 €** | **226,00 €**<br>26-06-14 |
| **Fructifonds Immobilier**<br>AEW Europe | SCPI diversifiée<br>à capital fixe | 2003 | 189,5 M€ | **750,00 €** | **14 000,00 €**<br>30-08-14 |
| **Fructipierre**<br>NAMI-AEW Europe | SCPI de bureaux<br>à capital fixe | 1987 | 685,4 M€ | **25,44 €** | **512,30 €**<br>30-06-14 |
| **Fructirégions**<br>NAMI-AEW Europe | SCPI de bureaux<br>à capital fixe | 1995 | 192,4 M€ | **11,16 €** | **210,37 €**<br>30-06-14 |
| **Gemmeo Commerce**<br>Amundi Immobilier | SCPI de commerces<br>à capital variable | 2012 | 27,3 M€ | **4,00 €** | **200,00 €**<br>30-06-14 |
| **Géné-Entreprise**<br>Amundi Immobilier | SCPI de bureaux<br>à capital fixe | 2005 | 107,9 M€ | **42,50 €** | **910,20 €**<br>15-05-14 |
| **Genepierre**<br>Amundi Immobilier | SCPI de bureaux<br>à capital fixe | 1978 | 216,4 M€ | **13,00 €** | **220,00 €**<br>15-05-14 |
| **Immauvergne**<br>Cabinet Voisin | SCPI diversifiée<br>à capital fixe | 1976 | 26,8 M€ | **52,50 €** | **945,00 €**<br>30-05-14 |
| **Immo Placement**<br>Cabinet Voisin | SCPI de bureaux<br>à capital fixe | 1968 | 85,4 M€ | **47,04 €** | **814,00 €**<br>13-06-14 |
| **Immofonds 4**<br>La Française AM | SCPI de bureaux<br>à capital variable | 1989 | 268,2 M€ | **10,32 €** | **201,00 €**<br>30-06-14 |
| **Immorente**<br>Sofidy | SCPI de commerces<br>à capital variable | 1988 | 1 788,9 M€ | **16,80 €** | **320,00 €**<br>30-06-14 |
| **Immorente 2**<br>Sofidy | SCPI de commerces<br>à capital fixe | 2011 | 19,5 M€ | **8,40 €** | **255,08 €**<br>30-01-14 |
| **Interpierre France**<br>Paref Gestion | SCPI spécialisée<br>à capital variable | 1991 | 28,2 M€ | **53,10 €** | **1 050,00 €**<br>30-06-14 |
| **Laffitte Pierre**<br>NAMI-AEW Europe | SCPI de bureaux<br>à capital fixe | 2000 | 468,1 M€ | **20,52 €** | **410,61 €**<br>30-06-14 |
| **Le Patrimoine Foncier**<br>Foncia Pierre Gestion | SCPI de bureaux<br>à capital fixe | 1968 | 110,5 M€ | **72,00 €** | **1 320,00 €**<br>20-06-14 |
| **LFP Opportunité Immo**<br>La Française AM | SCPI diversifiée<br>à capital variable | 2012 | 22,7 M€ | **12,00 €** | **200,00 €**<br>30-06-14 |
| **LFP Pierre**<br>La Française AM | SCPI de bureaux<br>à capital variable | 1999 | 713,5 M€ | **3 930,00 €** | **78 575,00 €**<br>30-06-14 |
| **Logipierre 3**<br>Fiducial Gérance | SCPI spécialisée<br>à capital fixe | 1986 | 46,7 M€ | **120,00 €** | **1 955,89 €**<br>30-06-14 |
| **L'Oustal des Aveyronnais**<br>Amundi Immobilier | SCPI diversifiée<br>à capital fixe | 1993 | 28,3 M€ | **48,00 €** | **1 053,88 €**<br>30-06-14 |
| **Multimmobilier 1**<br>La Française AM | SCPI de bureaux<br>à capital variable | 1987 | 215,5 M€ | **32,64 €** | **675,00 €**<br>30-06-14 |

# 80 SCPI à la loupe

Source : Primaliance

| **SCPI** / gestionnaire | **Type** | **Date de création** | **Capitalisation** | **Dividende 2013** | **Dernier prix** (date) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Multimmobilier 2**<br>La Française AM | SCPI de bureaux<br>à capital variable | 1991 | 227,7 M€ | **40,08 €** | **753,00 €**<br>30-06-14 |
| **Notapierre**<br>Unofi | SCPI de bureaux<br>à capital variable | 1988 | 1 443,8 M€ | **17,50 €** | **360,00 €**<br>30-06-14 |
| **Novapierre 1**<br>Paref Gestion | SCPI de commerces<br>à capital variable | 1999 | 151,3 M€ | **18,75 €** | **430,00 €**<br>30-06-14 |
| **Participation Foncière 1**<br>Perial | SCPI de bureaux<br>à capital fixe | 1966 | 498,7 M€ | **24,40 €** | **416,26 €**<br>27-06-14 |
| **Participation Foncière Opportunité**<br>Perial | SCPI de bureaux<br>à capital fixe | 1998 | 280,5 M€ | **49,00 €** | **809,40 €**<br>27-06-14 |
| **Patrimmo Commerce**<br>Primonial REIM | SCPI de commerces<br>à capital variable | 2011 | 144,6 M€ | **9,74 €** | **191,00 €**<br>30-06-14 |
| **PFO2**<br>Perial | SCPI de bureaux<br>à capital variable | 2009 | 796,0 M€ | **9,60 €** | **182,00 €**<br>30-06-14 |
| **Pierre Expansion**<br>Fiducial Gérance | SCPI diversifiée<br>à capital fixe | 1987 | 41,5 M€ | **11,04 €** | **221,03 €**<br>30-06-14 |
| **Pierre Plus**<br>Ciloger | SCPI de commerces<br>à capital variable | 1991 | 243,8 M€ | **50,40 €** | **1 066,00 €**<br>30-06-14 |
| **Pierre Privilège**<br>La Française AM | SCPI diversifiée<br>à capital variable | 1990 | 122,0 M€ | **44,88 €** | **830,00 €**<br>30-06-14 |
| **Pierre Sélection**<br>BNP Paribas REIM | SCPI de commerces<br>à capital fixe | 1976 | 169,8 M€ | **15,60 €** | **356,85 €**<br>30-06-14 |
| **Pierrevenus**<br>Foncia Pierre Gestion | SCPI diversifiée<br>à capital variable | 1988 | 127,7 M€ | **14,10 €** | **262,58 €**<br>30-06-14 |
| **Placement Ciloger 3**<br>Ciloger | SCPI de commerces<br>à capital variable | 2010 | 135,4 M€ | **13,60** € | **250,00 €**<br>30-06-14 |
| **Placement Pierre Select 1**<br>Foncia Pierre Gestion | SCPI de bureaux<br>à capital fixe | 1986 | 88,7 M€ | **16,71 €** | **288,55 €**<br>20-06-14 |
| **Primopierre**<br>Primonial REIM | SCPI de bureaux<br>à capital variable | 2008 | 738,0 M€ | **10,12 €** | **196,00 €**<br>30-06-14 |
| **Primovie**<br>Primonial REIM | SCPI spécialisée<br>à capital variable | 2012 | 95,8 M€ | **9,74 €** | **191,00 €**<br>30-06-14 |
| **Rivoli Avenir Patrimoine**<br>Amundi Immobilier | SCPI de bureaux<br>à capital variable | 2002 | 1 076,6 M€ | **12,50 €** | **260,00 €**<br>30-06-14 |
| **Rocher Pierre 1**<br>Foncia Pierre Gestion | SCPI de bureaux<br>à capital fixe | 1987 | 72,0 M€ | **43,05 €** | **765,76 €**<br>20-06-14 |
| **Selectinvest 1**<br>La Française AM | SCPI de bureaux<br>à capital variable | 1975 | 1 612,6 M€ | **30,00 €** | **635,00 €**<br>30-06-14 |
| **Selectipierre 1**<br>Fiducial Gérance | SCPI diversifiée<br>à capital fixe | 1975 | 53,7 M€ | **168,00 €** | **2 660,70 €**<br>30-06-14 |
| **Selectipierre 2**<br>Fiducial Gérance | SCPI diversifiée<br>à capital fixe | 1978 | 123,4 M€ | **22,62 €** | **381,04 €**<br>30-06-14 |
| **Sofipierre**<br>Sofidy | SCPI diversifiée<br>à capital variable | 1989 | 61,3 M€ | **27,00 €** | **540,00 €**<br>30-06-14 |
| **Soprorente**<br>BNP Paribas REIM | SCPI de bureaux<br>à capital fixe | 1980 | 59,5 M€ | **15,20 €** | **245,58 €**<br>30-06-14 |
| **Ufifrance Immobilier**<br>Primonial REIM | SCPI de bureaux<br>à capital fixe | 1988 | 313,4 M€ | **8,00 €** | **144,10 €**<br>05-07-14 |
| **Unicep France 2**<br>Foncière et Immobilière de Paris | SCPI diversifiée<br>à capital fixe | 1968 | 7,5 M€ | **153,00 €** | **3 019,92 €**<br>30-06-14 |
| **Unidelta**<br>Caisses Régionales du Crédit Agricole | SCPI de bureaux<br>à capital fixe | 1990 | 239,7 M€ | **74,00 €** | **1 278,32 €**<br>30-06-14 |

# « Pour investir en bourse, je fais confiance à VotreArgent.fr »

- Les conseils de la rédaction au quotidien et leurs suivis sur les 100 principales valeurs de la bourse de Paris.
- Toute l'actu bourse, des fiches valeurs complètes, et mon portefeuille personnalisé.

Votre Argent

**www.VotreArgent.fr**

AG18442

# SCPI Elysées Pierre
# un fonds stable et cohérent

Capitalisation supérieure à 1,3 milliard d'euros(1)
Reconnue parmi les plus performantes de sa catégorie(2)

**www.hsbc-reim.fr**

HSBC

(1) Au 30 juin 2014 - (2) Classement 2013 multi-critères des SCPI FiZ 10 source Profiz.fr.
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

HSBC REIM (France) – 722 028 206 RCS Paris – S.A. à Directoire et Conseil de Surveillenace au capital de 230 000 euros.
Filiale à 100% de HSBC GLOBAL ASSET MANAGEMENT (France) – Siège social et adresse postale : 15, rue Vernet – 75419 PARIS CEDEX 08 - Crédit photo : HSBC Reim.